

2015

# Handbok för Brf Flossamattan 27

Brf Flossamattan 27

769629-6818

2015-10-07

## Innehållsförteckning

1. En handbok för föreningsmedlemmar.....	2
2. Om föreningen och huset .....	2
3. Allmänna ordningsregler.....	3
4. Brandskyddet i vår fastighet.....	3
5. Förvaltning .....	4
6. Att renovera.....	4
7. För vilka förändringar måste man ha tillstånd?.....	4
8. Varför tillstånd behövs!.....	4
9. Ansökan.....	4
10. Får man göra jobbet själv? .....	5
11. Läs i stadgarna om vad som gäller bostadsrätthavarens .....	5
rättigheter och skyldigheter.....	5
12. Grovsopor.....	6
13. Att hyra ut i andra hand.....	6
14. Vilka avgifter gäller .....	6
15. Tvättstuga.....	6
16. Försäkringar .....	6



## 1. En handbok för föreningsmedlemmar

Följande sidor riktar sig till alla medlemmar i Bostadsrättsföreningen Flossamattan 27. Om du som läser detta är nyinflyttad, vill vi till att börja med att hälsa dig hjärtligt välkommen till föreningen. Vi hoppas att du ska trivas i din nya bostad och med dina nya grannar.

Det speciella med bostadsrätten är att man inte äger sin lägenhet utan rätten att bo i den, medan huset gemensamt ägs av medlemmarna i föreningen.

Att bo i bostadsrätt medför både frihet, skyldigheter och ansvar. Vi vill här beskriva en del regler och ge en del tips och råd för att allting ska fungera så bra som möjligt i föreningens hus.

## 2. Om föreningen och huset

Föreningen heter Bostadsrättsföreningen Flossamattan 27. Föreningen övertog fastigheten till tomträtten Stockholm Flossamattan 27 den 15 juni 2015. Säljare var Gothemhammar AB genom Spångavägen 42 Fastighets AB. Ombildningen genomfördes med hjälp av Bergman & Partner AB

Huset är byggt ca 1943 och innehåller 36 bostadslägenheter och några lokaler.

Föreningen har enligt sina stadgar "till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter och lokaler åt medlemmarna till nyttjande och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare."

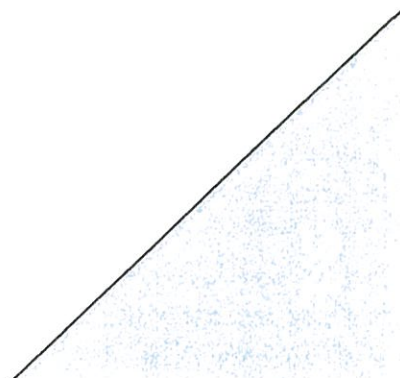
Som bostadsrättshavare och medlem äger man rätten att bo i lägenheten. Lägenheten ägs dock av föreningen och medlemmarna gemensamt.

Föreningen ägs av medlemmarna. Varje medlem har en röst på föreningsstämma/årsmöte. Om medlemmar har en bostadsrätt gemensamt har de tillsammans en röst.

Föreningen har att följa Bostadsrättslagen, lagen om Ekonomiska föreningar och föreningens stadgar, som enligt lagen är registrerade och godkända av Bolagsverket.

Föreningen har en styrelse som skall bestå av lägst tre och högst 9 ledamöter med högst fem suppleanter.

Ordinarie föreningsstämma skall hållas varje år inom 6 månader från räkenskapsårets utgång. Som medlem kan du påverka föreningens verksamhet bland annat genom att delta på föreningsstämman. En skriftlig kallelse till ordinarie föreningsstämma utfärdas, genom utdelning eller postbefordran, tidigast 4 veckor innan och senast två veckor före.



### 3. Allmänna ordningsregler

För allas trivsel, tänk på följande:

- 3:1 Att ta väl hand om vår förenings egendom.
- 3:2 Att inte använda lägenheten eller föreningens övriga utrymmen för annat än de är avsedda.
- 3:3 Att medverka till att föreningens stadgar och regler följs.
- 3:4 Att inte starta renovering utan att först veta vad som kräver särskilt tillstånd.  
Se nedan avsnitt 6 och 7.
- 3:5 Att vid upptäckt av ohyra omedelbart ta kontakt med Anticimex för sanering samt att anmäla detta till fastighetsskötare samt styrelsen.
- 3:6 Att inte piska mattor och kläder på balkonger eller i trapphusen och inte skaka sängkläder genom fönstren.
- 3:7 Att det ska vara rimligt tyst i huset på natten mellan 22.00 och 07.00.
- 3:8 Att cyklar, barnvagnar, sopsäckar, mattor, skor m.m. enligt brandskyddsbestämmelser inte får förvaras i trapphuset. Vid brand kan fria ytor i trapphuset rädda liv.

### 4. Brandskyddet i vår fastighet

Barnvagnar och cyklar i ett trapphus är bland de största hindren för Räddningstjänsten när akut hjälp behövs. Ett trapphus kan snabbt rökfyllas vid brand och då kan en barnvagn innebära livsfara för dig och dina grannar.

#### STÄNG IN BRANDEN

Om det brinner i din lägenhet, ta dig ut och stäng dörren efter dig. Då sprider sig inte branden och den giftiga röken ut i trapphuset lika fort. Brinner det hos någon annan och trapphuset är rökfyllt, stanna i din lägenhet och håll dörrar och fönster stängda.

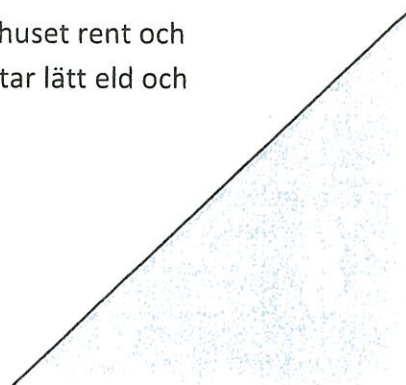
RING 112 i händelse av brand!

#### DIN VÄG UT ÄR RÄDDNINGSTJÄNSTENS VÄG IN

I en akut situation är det ibland avgörande för dig att snabbt kunna komma ut ur fastigheten, oavsett var du befinner dig. Detta innebär att även vinden, källaren och trapphuset blir en utrymningsväg för dig eller dina grannar. I dessa akuta situationer är det viktigt att brandkåren eller räddningspersonalen snabbt kan ta sig in. Det är därför viktigt att du aldrig blockerar dessa utrymmen ens för en kortare tid.

#### DÖRRMATTAN PÅ INSIDAN

Med dörrmattan på insidan av lägenhetsdörren kan vi enklare hålla trapphuset rent och snyggt. Samtidigt minskar du risken för brand i trapphuset! En dörrmatta tar lätt eld och branden sprider sig via ytterdörren till din lägenhet på mycket kort tid.





## BRANDVARNARE OCH SLÄCKUTRUSTNING

I din lägenhet finns en brandvarnare, enligt lag om Skydd mot olyckor (2003:778). Du ansvarar för att regelbundet kontrollera att brandvarnaren fungerar och att rengöra den. Skulle den inte larma, kontakta styrelsen.

## 5. Förvaltning

Ekonomisk förvaltning tillhanda hålls av Bergman & Partner, Kronobergsgatan 27, 112 33 Stockholm

Teknisk förvaltning/tillsyn tillhandahålls av Direktrör Stockholm AB

## 6. Att renovera

Du ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick och svara för lägenhetens samtliga funktioner och svara för underhållet av lägenheten.

Föreningen svarar för det yttre underhållet och stamledningarna. Med stamledning menas de delar av vatten och avlopp som servar fler än en lägenhet. Elinstallationer står föreningen för fram till lägenhetens elmätare, men ej el-centralen. Värme och radiatorer ansvarar föreningen för.

Du ansvarar för hela lägenhetens funktion och underhåll, alla mekaniska och elektriska funktioner, avloppet i lägenheten med tillhörande vattenlås fram till stamledningen.

## 7. För vilka förändringar måste man ha tillstånd?

### Stadgarna § 8

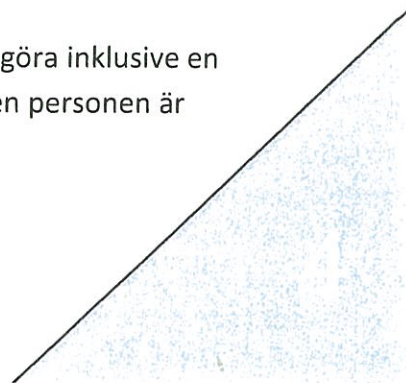
”Bostadsrättshavaren får inte göra någon väsentlig förändring i lägenheten utan tillstånd av styrelsen. Som väsentlig förändring räknas bl a alltid förändring som kräver bygglov eller innebär ändring av ledning för vatten, avlopp eller värme samt förändring av planlösning, uppsättande eller nedtagning av innerväggar. Bostadsrättshavaren svarar för att erforderliga myndighets tillstånd erhålls.”

## 8. Varför tillstånd behövs!

- 8:1 Föreningen har möjlighet att påtala vad du har att vänta dig när du börjar riva och sedan ska återställa.
- 8:2 Ett felaktigt utfört arbete kan komma att skada fastigheten i framtiden.
- 8:3 Föreningen vill upprätta ett avtal om vem som bär ansvaret för att arbetet blir utfört på ett **yrkesmässigt sätt**.

## 9. Ansökan

Ansökan ska ske skriftligt. Skicka med en beskrivning av det arbete du vill göra inklusive en ritning. Du ska också ange vem som kommer att utföra arbetet och om den personen är behörig att utföra det eller inte.



## 10. Får man göra jobbet själv?

Arbete skall alltid göras på ett **yrkesmässigt sätt** vilket innebär att det inte alltid behöver vara en behörig yrkesman eller firma som gör arbetet utan arbetet skall göras som om en yrkesman hade utfört det. Ansvarig för arbetet är den som har beställt arbetet.

Föreningen tillåter dock inte någon annan än ett behörigt företag när det gäller arbete med fastighetens värmeanläggning, våtrum och elsystem vilket i efterhand alltid skall kunna verifieras.

## 11. Läs i stadgarna om vad som gäller bostadsrätthavarens rättigheter och skyldigheter

### Stadgarna § 8

Bostadsrätthavaren skall på egen bekostnad hålla lägenhetens inre med tillhörande övriga utrymmen i gott skick. Föreningen svarar för husets skick i övrigt.

Bostadsrätthavaren svarar för lägenhetens

- Väggar, golv och tak samt underliggande fuktisolerande skick
- Inredning och utrustning såsom ledningar och övriga installationer för vatten, avlopp, värme, gas, ventilation och el till de delar dessa befinner sig inne i lägenheten och inte är stamledningar, i fråga om vattenfyllda radiatorer och stamledningar svarar bostadsrätthavaren dock endast för målning, i fråga om stamledningar för el svarar bostadsrätthavaren endast fr.o.m. lägenhetens undercentral.
- Golvbrunnar, eldstäder, rökgångar, inner och ytterdörrar samt glas och bågar i inner och ytterfönster. Bostadsrätthavaren svarar dock inte för målning av yttersidorna av ytterdörrar och ytterfönster.
- Bostadsrätthavaren svarar för reparation i anledning av brand eller vattenskada i lägenheten, endast om skadan har uppkommit genom bostadsrätthavarens eget vållande eller genom försummelse av någon som tillhör hans hushåll, gästar honom, av annan som han inrymt i lägenheten eller som utfört arbete där för hans räkning. I fråga om brandskada som bostadsrätthavaren inte själv vållat, gäller vad som nu sagts endast om bostadsrätthavaren brustit i den omsorg och tillsyn som han bort iaktta.
- Bostadsrätthavare är skyldig att teckna hemförsäkring med bostadsrättstillägg.

Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådana underhållsåtgärder, som bostadsrätthavaren ska svara för. Beslut om detta ska fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärder som utförs i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus, som berör bostadsrätthavarens lägenhet.



## 12. Grovsopor

Grovsoprum finns ej fastigheten. Tänk på att för elektriska apparater och kylskåp eller andra vitvaror finns särskilda regler för återvinning.

För ovanstående sopor finns det särskilda kommunala återvinningscentraler.

## 13. Att hyra ut i andra hand

För att du ska få hyra ut lägenheten i andra hand krävs att styrelsen alltid godkänner uthyrningen innan hyresgästen flyttar in. I annat fall är det ett brott mot Bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Kopia på andrahandskontraktet ska också skickas till styrelsen.

Villkoret du måste uppfylla är att du under en viss tid inte kan använda lägenheten, exempelvis på grund av arbete eller studier på annan ort, vård av anhörig, längre sjukhusvistelse, eller att du på något annat sätt har skäl till att andrahandsuthyrningen skall tillåtas, t.ex. för att "provbo" med sambo. Se även punkt 14 nedan.

Bostadsrättshavaren ansvarar för att en andrahandshyresgäst följer föreningens ordningsregler och stadgar. Om det uppstår större störningar kan din bostadsrätt bedömas som förverkad och du blir av med din bostadsrätt.

## 14. Vilka avgifter gäller

Förutom årsavgift tar föreningen ut:

- Överlåtelseavgift med 2,5% av det prisbasbelopp som gäller vid överlåtelsen
- Pantsättningsavgift med 1% av prisbasbelopp som gäller vid pantsättningen
- Vid andrahandsuthyrning tas ut avgift på 10% per år av prisbasbelopp som gäller vid uthyrningen.

## 15. Tvättstuga

Ordningsregler:

- Städning ska alltid ske efter varje tvätt pass av den som använt tvättstugan. Maskiner ska torkas av, dammfilter i torktumlare ska göras rent och golv ska våttorkas.
- Respektera tiden och se till att vara färdig innan nästa ska tvätta.
- Tid som bokats men inte använts under första timmen får övertas av annan.
- Vid fel på maskiner ska felanmälan göras till den tekniska förvaltningen.

## 16. Försäkringar

Föreningen har fastigheten försäkrad hos Brandkontoret. Medlemmarna skall teckna "bostadsrättstillägg" till sin hemförsäkring. Kopia på försäkringsbrevet lämnas till styrelsen. Om en brist eller skada upptäcks i fastighetens mark eller byggnad ska det omgående meddelas till styrelsen.